

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE EPURATA PER CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 395/2016 DEL
RUOLO GENERALE**

*** **

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Pasqualina Principale

RINVIO UDIENZA: 18/09/2018

*** **

Alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via Fratelli
Bandiera n. 20 (Email: studiomarziafossi@libero.it Pec:
marzia.fossi@pec.architettifirenze.it) iscritta all'Albo degli Architetti di
Firenze al n. 4875 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 5082
dal 22/12/1997, in data 18.05.2017 la Dott.ssa Lucia Schiaretti, in qualità di
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura n. 395/2016 R.G.
promossa da rappresentata e difesa dall'Avv.
[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - CAP [REDACTED] (Pec:
[REDACTED]), contro, ha
posto il seguente quesito: "Provveda a:

- 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei
confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati

nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti)

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
- 3) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4) fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) provveda a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,...);

7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con

relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale**

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc.

11) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi

d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

13) **in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. (10) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

14) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

15) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

16) L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato** alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

17) Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private). **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla P.C.T.

18) **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

*** **

A tal fine

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, per reperire la mappa catastale, l'ultima planimetria in atti e la visura del bene immobile oggetto della presente perizia;
- a ricercare e visionare presso il Comune di Certaldo, Ufficio *Urbanistica ed Edilizia Privata* pratiche edilizie relative all'unità immobiliare;
- ad eseguire in data 24.10.2017 un sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziario, durante il quale è stato redatto un verbale (Allegato N. 8);
- ad aggiornare le visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare;

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Certaldo (FI) – località Avanella, via delle Città nn. 18/g, 18/h e 18/L suddivisa in tre unità immobiliari, oltre resede di pertinenza a comune, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio 69 particella 78 subalterni 511, 512 e 513 con categoria D/1; il tutto come meglio verrà descritto in seguito.

Dalle relazione notarile in atti i beni risultano in piena proprietà della società eseguita

Confini:

Via delle Città, foglio di mappa 69 particella 300, foglio di mappa 69 particella 78 subalterno 507, foglio di mappa 69 particella 78 subalterno

504, salvo se altri.

Dati catastali: (Allegati N. 1, 2 e 3)

I beni oggetto della procedura sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 69 particella 78:

- subalterno 511 Categoria D/1, rendita Euro 3.785,89, Via delle Città n. 18/G piano T;
- subalterno 512 Categoria D/1, rendita Euro 5.334,64, Via delle Città n. 18/H piano T-1;
- subalterno 513 Categoria D/1, rendita Euro 2.324,06, Via delle Città n. 18/L piano T-1;

intestati giusto conto

Corrispondenza con il pignoramento

La descrizione degli immobili ed i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. [REDACTED] per parte procedente corrispondono a quelli identificati negli atti.

Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto

Le planimetrie catastali presentate in data 13.11.2000 Protocollo n. T214077 per il subalterno 511, Protocollo T214078 per il subalterno 512 e Protocollo T214079 per il subalterno 513 non rappresentano lo stato dei luoghi per alcune difformità consistenti in modeste modifiche ad alcune tramezzature interne e aperture; dette modeste difformità non richiedono, nell'ambito della vendita giudiziaria, la presentazione di variazione catastale.

Quesito punto 2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Volterra di verbale pignoramento immobiliare del 02.08.2016 di cui al Reg. Part. n. 4511 Reg. Gen. 6341, derivante da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Firenze in data 27.06.2016 rep. 9019/2016, a favore di contro la società per la quota di proprietà di 1/1.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA

I beni pignorati sono pervenuti alla società esecutata per compravendita da con atto di compravendita del 27.06.2008 ai rogiti del Notaio [REDACTED] in Certaldo repertorio n. 25578 raccolta n. 9978 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 07.07.2008 registro particolare 4052 registro generale 6326 (Allegato N. 5).

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (Allegato N. 4 – Rilievo fotografico)

Oggetto della perizia è la piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso industriale in Comune di Certaldo località Avanella via delle Città n. 18/G-18/H-18/L disposto al piano terra e per porzione al piano primo e suddiviso in tre unità immobiliari, oltre resede a comune, più precisamente:

- foglio 69 particella 78 subalterno 511 unità immobiliare al piano terra costituita da due ampi locali ad uso industriale oltre servizi e accessori per una superficie complessiva di circa mq 790;
- foglio 69 particella 78 subalterno 512 unità immobiliare al piano terra costituita da due ampi locali ad uso industriale oltre servizi e accessori e al piano primo costituita da uffici, disimpegni, un w.c. oltre scala di

collegamento esterna e disimpegno a comune e scala di collegamento interna per una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 1.100, di cui mq 854 ad uso laboratorio e mq 246 ad uso uffici;

- foglio 69 particella 78 subalterno 513 unità immobiliare al piano primo costituita da ampio locale ad uso industriale oltre servizi e accessori oltre scala di collegamento esterna e disimpegno a comune per una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 500.

I beni comuni non censibili sono i seguenti:

- foglio 69 particella 78 subalterno 514 bene comune non censibile resede a comune alle tre unità immobiliari sopra descritte della superficie di circa mq 3.850;

- foglio 69 particella 78 subalterno 515 bene comune non censibile scala e atrio comuni ai subalterni 512 e 513 per una superficie esterna lorda di circa mq 28;

- foglio 69 particella 78 subalterno 502 resede bene comune non censibile ai subalterni 504, 507, 511, 512 e 513.

I beni immobili fanno parte del complesso produttivo denominato ex-Maggiormobili sito in zona periferica denominata Bassetto destinata ad attività produttive e artigianali e vi si accede dalla strada regionale 429 di Val d'Elsa e da qui dalla via vicinale di Santa Maria che, in località Avanella, conduce nel resede antistante il fabbricato.

I beni immobili sono porzione di un più ampio fabbricato avente destinazione in gran parte industriale/artigianale e l'accesso al resede di ingresso alle tre unità immobiliari avviene mediante diritto di passo

pedonale e carrabile su porzione dell'area urbana rappresentata al Catasto dei Fabbricati foglio 69 particella 78 subalterno 506 e a carico di porzione del resede di pertinenza dell'unità immobiliare rappresentata al Catasto dei Fabbricati foglio 69 particella 78 subalterno 507 (vedi atto di provenienza Allegato N. 5).

Percorso il tratto di strada non asfaltata si entra, mediante cancello carrabile e pedonale, nel resede esclusivo inghiato utilizzato come parcheggio e per il carico e scarico merci, dal quale si accede alle tre unità immobiliari oggetto della vendita.

I beni sono costituiti da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza:

- il primo si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura del tipo prefabbricato con travi in cemento armato e tamponamenti in pannelli ed è stato edificato nei primi anni '60; i due piani sono collegati sia da scala interna che da una scala metallica esterna che conduce ad un ingresso comune. Al piano terra si trovano due ampi locali ad uso industriale con accessori, al piano primo trovano posto gli uffici, con accessori e servizio igienico, e alcuni locali ad uso industriale;
- il secondo, ad unico piano, è un ampliamento del 1966 ed è caratterizzato da copertura semicircolare con struttura portante costituita da travi ad arco in cemento armato che formano un ampio unico locale centrale di altezza massima pari a circa 6 metri suddiviso in sei campate libere con ai due lati due aree di altezza inferiore, pari a circa 4 metri, ove si impostano le travi della struttura con relativi sostegni. Nei tamponamenti si aprono finestre a nastro e le finiture sono del tipo industriale con pavimenti in cemento. Vi

sono ricavati un ampio locale ad uso industriale, che occupa 4 campate, e un locale destinato allo stoccaggio di materiali infiammabili, oltre a locali accessori.

I beni immobili sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione e frazionamento conclusi nel 2000, per i quali è stata depositata attestazione di agibilità con allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario e il Certificato di Prevenzione Incendi per attività di deposito di vernici e deposito di solventi, come meglio descritto al quesito 9) e relativi allegati.

I beni immobili si trovano in normale stato di manutenzione.

L'adduzione dell'acqua avviene dall'acquedotto pubblico.

La **superficie esterna lorda** risulta pari a circa **mq 2.418**, di cui:

- subalterno 511 circa mq 790;
- subalterno 512 circa mq 1.100 (di cui mq 854 destinati a uso industriale e mq 246 ad uso uffici);
- subalterno 513 circa mq 500;
- subalterno 515 (scala esterna e ingresso a comune ai subalterno 512 e 513) circa mq 28.
- resede esclusivo a comune ai subalterni 511, 512 e 513 avente superficie pari a circa mq 3.850 (desunta dall'atto di provenienza).

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Ad oggi i beni immobili risultano di proprietà della società esecutata
.....che ne detiene il possesso.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI

**NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE**

Dalla certificazione notarile in atti non vi sono formalità che rimarranno in carico all'acquirente.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, uso, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni del fabbricato e sue pertinenze che per legge, destinazione, consuetudine o titolo sono di uso comune fra le quali, in particolare, il resede comune rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa 69 particella 78 subalterno 502 quale bene comune non censibile a comune dei subalterni 504, 507, 511, 512 e 513 (Vedi All. N. 5 – copia atto di provenienza).

**Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA
CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla certificazione notarile in atti risultano le seguenti formalità (verificate dalla scrivente alla data del 18.07.2018 - vedi allegato 7) che dovranno essere cancellate:

Trascrizione di verbale di Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 02.08.2016 Registro Particolare 4511 Registro Generale 6341 derivante da atto del pubblico ufficiale del Tribunale di Firenze del 27.06.2016 repertorio 9019 per euro 829.082,66 a favore di contro la societàper la quota di proprietà di 1/1 gravante sui

fabbricati industriali posti in Certaldo via delle Città nn. 18/G, 18/H e 18/L censiti al Catasto dei Fabbricati al foglio 69 mappale 78 subaltermi 511, 512 e 513.

Ipoteca volontaria accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 07.07.2008 Registro Particolare 1348 Registro Generale 6327 a favore di contro la società per la sicurezza di euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 di capitale, rimborso 15 anni nascente da atto del Notaio [REDACTED] del 27.06.2008 Repertorio n. 25579/9979 gravante sui beni oggetto di pignoramento.

Oneri di cancellazione a carico della procedura

1) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento immobiliare

- Imposta Ipotecaria	€. 200,00
- Bolli	€. 59,00
- Tassa Ipotecaria	€. 35,00
	€. 294,00

2) Annotamenti per Cancellazione di iscrizione ipotecaria (ipoteche volontarie) € 35,00

Totale 1) + 2) = € 329,00

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo, avvenuto in data

24.10.2017, non risultano spese condominiali insolute in quanto le unità immobiliari non si trovano all'interno di un condominio costituito.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105/2010, il fabbricato di cui i beni sono porzione è inserito in zona D1.c "*Ambito produttivo di ristrutturazione, saturazione e densificazione limitata*" con resede in parte in zona D1.c e in parte in zona D4 "*Ambito di pertinenza di attività produttive*".

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica (Allegato N. 6) e dalle dichiarazioni rese dalla precedente proprietà nell'atto di provenienza, si è potuto evincere che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza della Licenza Edilizia n. 319 del 18.11.1958 e successive Licenze Edilizie n. 680 del 04.04.1961, n. 1341 del 12.12.1964 e n. 1630 del 25.07.1966. In seguito i beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 86 del 24.06.1998 per ristrutturazione e frazionamento con successiva Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 9731 del 18.07.1998; Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 13510 del 10.10.1998; Concessione Edilizia n. 179 del 15.11.1999 con variante di fine lavori del 13.11.2000 prot. n. 17449 e Attestazione di Abitabilità del 15.11.2000 prot. 17643.

Confrontando lo stato attuale dell'unità immobiliare con le pratiche edilizie sopra riportate si è riscontrata una sostanziale corrispondenza, salvo modeste modifiche ad alcune tramezzature interne ed aperture e la presenza

di vani/armadiature tecniche esterne.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Nella determinazione del valore di mercato dei beni immobili si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Nella ricerca di beni immobili comparabili si è privilegiato, come da indicazione del Giudice, quelli oggetto di vendita forzata: nel caso in esame, visionata la banca dati disponibile sul sito del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari, non si sono reperite vendite avvenute in tempi recenti di beni immobili comparabili con quelli oggetto della presente perizia.

Si sono quindi visionati annunci immobiliari (*asking price*) cioè offerte di beni immobili appartenenti allo stesso segmento immobiliare forniti da banche dati di operatori del settore in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare ed allo stato di conservazione.

Il resede a comune alle unità immobiliari oggetto della presente perizia viene valutato nel valore unitario di mercato attribuito ai beni immobili.

Si ritiene conveniente dal punto di vista immobiliare la vendita dei beni in un unico lotto stante il collegamento distributivo delle tre unità immobiliari, le parti comuni e la promiscuità degli impianti.

In particolare si sono presi come riferimento tre annunci immobiliari (in evidenza sul sito web di immobiliare.it) relativi a capannoni industriali/artigianali in Certaldo zona Bassetto, il prezzo richiesto è stato ridotto del 13%, secondo le indicazioni della Banca d'Italia, al fine di trovare il più probabile prezzo di compravendita, detto prezzo è stato

adattato per riportarlo alle caratteristiche dei beni immobili da stimare:

1. capannone industriale in ottimo stato con superficie totale di circa mq 1.250 e composto al piano terra (mq 1.050) da laboratori, spogliatoi e servizi e al piano primo (mq 200) da uffici e servizi con resede esclusivo su tre lati di mq 620. La richiesta è di € 700.000,00 - prezzo di compravendita € 609.000; prezzo unitario €/mq 487.

Riduzioni per minor dimensione 5% e per miglior stato conservazione 15% = €/mq 389,60 arrotondato a €/mq 390.

2. capannone artigianale in buone condizioni con superficie totale di circa mq 412 sviluppato al piano terra e composto da ampio laboratorio, 2 depositi, 2 uffici e servizi oltre resede privato. La richiesta è di € 250.000,00 - prezzo di compravendita € 217.500; prezzo unitario €/mq 528.

Riduzione per minor dimensione 10% e per miglior stato conservazione 10% = €/mq 422,40 arrotondato a €/mq 420.

3. porzione di capannone industriale (non sono indicate le condizioni del bene immobile e si suppone essere in stato di conservazione normale) libero su due lati con superficie totale di circa mq 1.300 composto al piano terra (mq 1.100) di laboratori di notevole altezza, bagni, spogliatoi e locali accessori, al piano primo (mq 200) uffici oltre piazzale esclusivo di mq 1910. La richiesta è di € 390.000 - prezzo di compravendita € 339.300; prezzo unitario €/mq 261.

Riduzione per minor dimensione 5%: prezzo unitario ragguagliato €/mq 247,95 = arrotondato a €/mq 250.

La media tra i suddetti prezzi unitari ragguagliati fornisce il più probabile

valore unitario di mercato dei suddetti immobili che risulta pari a €/mq 353,33 arrotondato a €/mq 350.

Il valore unitario di mercato è stato assunto dopo aver attentamente esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di beni, anche in relazione a recenti indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il valore unitario di mercato suddetto viene confermato anche dai valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: i valori suddetti, per il secondo semestre dell'anno 2017, per il Comune di Certaldo zona Periferica Santa Maria a Sciano – Bassetto, Codice di Zona D2, per capannoni industriali in stato di conservazione normale risultano per la Superficie Lorda: minimo €/mq 400 - massimo €/mq 700: considerato l'epoca di costruzione del fabbricato in esame, le sue caratteristiche ubicazionali, distributive, la sua metratura, le sue finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che sia corretto quale riferimento per la stima il valore minimo OMI ridotto di circa il 10%.

Si ritiene di applicare un coefficiente correttivo pari 0,80 agli spazi produttivi al piano primo (individuati al subalterno 513 e aventi superficie esterna lorda pari a mq 500) in virtù della peggior accessibilità.

Si ottiene pertanto la Superficie commerciale pari a:

sub. 551 circa mq 790 x coeff. 1 =	mq 790
sub. 512 circa mq 1.100 x coeff. 1 =	mq 1.100
sub. 513 circa mq 500 x coeff. 0,80 =	mq 400
<u>ingresso comune ai sub 512 e 513 mq 28 x coeff. 1=</u>	<u>mq 28</u>

Totale superficie commerciale mq 2.318

Valore di mercato

Superficie commerciale mq 2.318 x €/mq 350 = € 811.300

arrotondato a € **800.000,00** che si ritiene il più probabile **valore di mercato dei beni immobili.**

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a basa d'asta, viste anche le modeste difformità edilizie, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un abbattimento pari al 10% che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, pertanto si ottiene:

€ 800.000 x 0,90 = € **720.000,00 prezzo a base d'asta**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Si ritiene che i beni immobili, pur non presentando caratteristiche intrinseche che ne limitano l'appetibilità sul mercato, si inseriscano in un segmento immobiliare che attualmente risente ancora della forte crisi del mercato degli immobili iniziata dopo il 2008 e legata alla stagnazione economica. Il mercato degli edifici produttivi ha dato segni di ripresa nell'ultimo anno, ma principalmente nel settore degli affitti, mentre per le compravendite la ripresa è ancora molto lenta e i valori immobiliari non hanno registrato significativi aumenti nei prezzi di compravendita che dal 2008 ad oggi sono calati anche del 30%.

**Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA
DI BENE INDIVISO**

La vendita avviene per l'intera proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta di difficile individuazione in relazione alle caratteristiche soggettive della parte eseguita.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Per quanto sopra esposto si è ritenuto di costituire un unico Lotto.


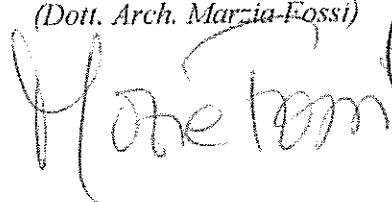
I beni immobili risultano nella disponibilità della società eseguita.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 06.08.2018

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Marzia Fossi)



ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale epurata;

ALLEGATO N. 2: Visure catastali epurate;

ALLEGATO N. 3: Planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco
subalterni epurata;

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico epurata.